

Bestemmingsplan

Linnaeusweg 6

Gemeente Boskoop

IDN NL.IMRO. 0499.BPL11030HBD-VG01

Status	Datum	Opmerkingen
Concept	10 mei 2011	1e concept
Voorontwerp	8 juni 2011	2e versie
Ontwerp	8 juli 2011	1e versie
Vastgesteld	27 oktober 2011	1e versie

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
www.introview.nl

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2.	Beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	5
2.2.1	Provinciale Visie op Zuid-Holland	5
2.2.2	Verordening Ruimte	7
2.3	Gemeentelijk beleid	7
2.3.1	Structuurplan Boskoop 2015	7
2.3.2	Duurzaamheid	8
2.4	Conclusie	9
3.	Planbeschrijving	10
3.1	Historie	10
3.2	Planbeschrijving	10
3.3	Verkeer en parkeren	11
4.	Milieu en overige aspecten	12
4.1	Milieu	12
4.1.1	Bedrijven en milieuzonering	12
4.1.2	Geluid	13
4.1.3	Bodem	13
4.1.4	Luchtkwaliteit	14
4.1.5	Externe veiligheid	15
4.2	Watertoets	17
4.3	Archeologie	20
4.4	Landschap	21
4.5	Natuurwaarden/ Flora en fauna	22
4.6	Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	23
4.6.1	Kabels en leidingen	23
5.	Juridische planbeschrijving	24
5.1	Algemeen	24
5.2	Verbeelding	24
5.3	Planregels	24
5.3.1	Inleidende regels	24
5.3.2	Bestemmingsregels	24
5.3.3	Algemene regels	25
5.3.4	Overgangs- en slotregels	25
5.4	Handhaving bestemmingsplan	26
6.	Uitvoerbaarheid	27
6.1	Economische uitvoerbaarheid	27
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.3	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	27

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Linnaeusweg 6 in Boskoop was tot voor kort een garagebedrijf gevestigd. De nieuwe eigenaar heeft het voornemen om hier een installatiebedrijf met detailhandel van daaraan gelieerde materialen te vestigen. Deze verplaatsing maakt het mogelijk om zijn huidige bedrijf aan de Zuidkade 96 in Boskoop te transformeren naar woningbouw in combinatie met de nabij gelegen vrijgekomen gemeentelijke brandweerlocatie. Hiervoor is onlangs een wijzigingsprocedure gestart (wijzigingsplan Zuidkade 88-102) om deze woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Een functiewijziging van het perceel Linnaeusweg 6 naar een lichtere vorm van bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 1 en 2 wordt vanuit stedenbouwkundige overwegingen voorgestaan, omdat een lichte vorm van bedrijfsactiviteiten goed inpasbaar is in relatie tot een tegenover het plangebied in voorbereiding zijnde woningbouwontwikkeling op de voormalige rioolwaterzuivering van het Hoogheemraadschap van Rijnland en het verderop gelegen GEB-terrein richting de Zuidkade (voormalige gasfabriek Boskoop).

Het plangebied maakt nu nog onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan “Boskoop-Dorp”, waarin het perceel is bestemd voor Bedrijf met de specifieke aanduiding garagebedrijf. De gevraagde functie is hiermede in strijd, omdat ter plaatse uitsluitend een garagebedrijf is toegestaan. De aanwezige bedrijfswoning behoudt voorlopig deze bestemming, omdat er nog geen duidelijkheid is over de (nieuwe) bestemming van de naastgelegen Zuid-Hollandse Glascentrale. Dit bedrijf is enige jaren geleden failliet gegaan en staat leeg. Een herziening van het bestemmingsplan is nodig om medewerking te kunnen verlenen aan de beoogde planontwikkeling. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel Linnaeusweg 6 ligt in het meest zuidoostelijke gedeelte van de Snijdelwijk van de bebouwde kom van de gemeente Boskoop. Ten westen van het perceel voorbij het Wilgenlaantje begint de woonbebouwing. Ten noorden van aan de Linnaeusweg worden voorbereidingen getroffen om een woningbouwontwikkeling mogelijk te maken, omdat de rioolzuivering en het voormalige gasbedrijf niet meer in gebruik zijn. De oostelijk gelegen glasfabriek staat al enige jaren leeg. Ten zuiden van het plangebied ligt de Voorofsche polder met aansluitend het Gouwebos. Op de luchtfoto is het plangebied met een rode lijn aangeduid (figuur 1).



Figuur 1: Luchtfoto plangebied en omgeving.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State
Boskoop Dorp	26 februari 2009	2 februari 2011

Het onderhavige plangebied heeft hierin de bestemming "Bedrijf" met de specifieke aanduiding "Garagebedrijf". (zie figuur 2). De gevraagde planontwikkeling om de bestaande functie te wijzigen naar bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 is in strijd met het bestemmingsplan. Mitsdien is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Deze herziening maakt het mogelijk om bedrijven in een lichtere milieucategorie mogelijk te maken met een hierbij behorende bedrijfswoning met een hierbij passende bebouwingsregeling. Voorts is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar Wonen.



Figuur 2: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor deze herziening relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. Het vierde hoofdstuk omvat de milieuaspecten, waaronder ook de watertoets. In hoofdstuk 5 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Het zesde hoofdstuk is gewijd aan de uitvoerbaarheid. Hier wordt met name ingegaan op de uitkomsten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte heeft als hoofddoel: ruimte voor de ruimtevragende functies en de gerichtheid op vier algemene doelen:

- versterking internationale concurrentiepositie;
- bevordering krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling (inter)nationale waarden;
- borging van de veiligheid.

De Nota Ruimte gaat uit van sturing op hoofdlijnen, decentraal wat kan, centraal wat moet en ziet op ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid, op een dynamisch op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het Groene Hart is in de Nota Ruimte aangeduid als een Nationaal Landschap. Uitgangspunt is behoud door ontwikkeling. Mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt zijn binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk.

Boskoop in haar omgeving

In de Nota Ruimte is Boskoop aangewezen als Greenport voor de pot- en containerteelt. De aanwezigheid van de boomkwekerijen wordt gezien als één van de belangrijke economische pijlers van Nederland. De overige vier Greenports zijn het Zuid-Hollands glasdistrict Westland en Oostland, Aalsmeer en omgeving, Venlo en de Bollenstreek. Het rijksbeleid is erop gericht om de ruimtelijke ontwikkeling van de Greenports zodanig te sturen, dat hun functie als Greenport ook op lange termijn blijft behouden en/of wordt versterkt. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn: de ligging ten opzichte van de mainports, de fysieke bereikbaarheid en de herstructureringsopgave als gevolg van doelstellingen op het gebied van milieu, water, energie en ruimtelijke ontwikkeling.

Realisatie nationaal ruimtelijke beleid onder de nieuwe Wro

In verband met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 heeft het rijk¹ een Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. Het rijk heeft hier de nationale ruimtelijke belangen vastgesteld. Voor bundeling van verstedelijking en economische activiteiten is het streven om een AMvB² vast te stellen met als beleidskader een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen. Uitgangspunt hierbij is in de eerste plaats dat het bestaande bebouwde gebied beter moet worden benut, waardoor de noodzaak afneemt om open ruimte te gebruiken voor bebouwing. In de tweede plaats zal het moeilijker worden gemaakt om in de open ruimte te bouwen.

Conclusie

Het planinitiatief voldoet aan het geschetste rijksbeleid. Het betreft immers een inbreidings- en herontwikkelingslocatie. Dit sluit aan bij het principe bundeling van verstedelijking.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale Visie op Zuid-Holland

In verband met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland voor de hele provincie op 2 juli 2010 een integrale Structuurvisie, genaamd Visie op Zuid-Holland, vastgesteld. Deze is in de plaats gekomen van de bestaande streekplannen. Voor dit plangebied is dat het streekplan Zuid-Holland Oost.

In deze visie beschrijft de provincie haar doelstellingen en geeft zij haar kijk op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2040.

In de Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de Structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal

¹ Het document is van de voormalige ministeries van VROM, LNV, VenW, EZ, OC&W en Defensie.

² De Ministerraad heeft op 29 mei 2009 ingestemd met de concept AMvB.

Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie onderscheidt vijf hoofdgaven:

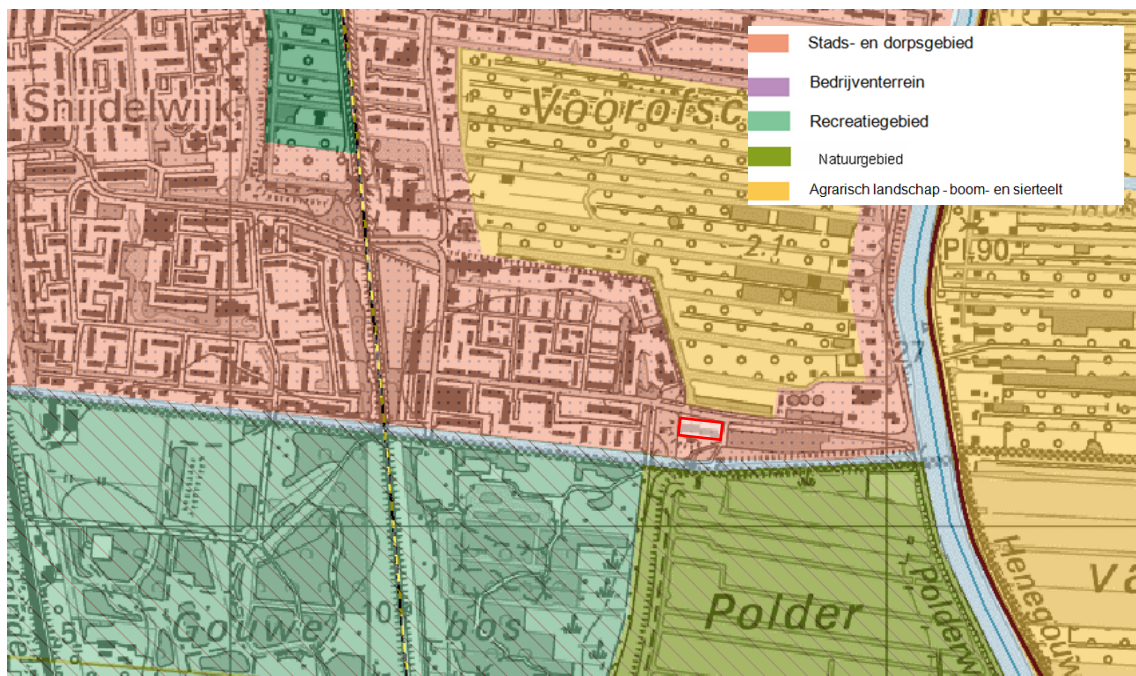
- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Naast het bieden van ruimte aan en het ordenen van functies richt de visie 2020 zich nadrukkelijk ook op het beschermen en ontwikkelen van ruimtelijke kwaliteiten. Functie en kwaliteit staan niet los van elkaar.

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Op de kaart zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd. De planlocatie ligt binnen de bebouwingscontour.

Ook de instrumenten die de provincie inzet, komen in de Structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

De functiekaart geeft de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Op de functiekaart van de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als stads- en dorpsgebied. Dit betreft het aaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen (figuur 3). De planontwikkeling is hiermee in overeenstemming.



Figuur 3: uitsnede functiekaart. Het plangebied is met een rode rechthoek aangeduid.

Conclusie

Het voorstel is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Provinciale Structuurvisie, omdat een lichte vorm van bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 gemengd kan plaatsvinden met wonen en detailhandel binnen het bestaande stedelijk gebied.

2.2.2 Verordening Ruimte

Op grond van artikel 2, lid 1 van de Verordening Ruimte dienen bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingcontouren nieuwvestiging van stedelijke functies uit te sluiten. Uitgangspunt is dat nieuwe bebouwing binnen de bebouwingscontour dient plaats te vinden. De locatie is gelegen binnen de bebouwingscontour, zoals opgenomen in kaart 1 van de Verordening Ruimte. Mitsdien wordt voldaan aan het provinciale belang met betrekking tot locatiekeuze.

Conclusie

De locatie is gelegen binnen de bebouwingscontour, zoals opgenomen in kaart 1 van de Verordening Ruimte. Mitsdien wordt voldaan aan het provinciale belang met betrekking tot locatiekeuze voor bedrijven wonen en ondergeschikte detailhandel.

2.3 Gemeentelijk beleid

In dit hoofdstuk zal eerst aandacht worden besteed aan het Structuurplan. In dit plan worden de door de gemeente gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren vastgelegd. Hierna wordt ingegaan op duurzaamheid.

2.3.1 Structuurplan Boskoop 2015

De gemeenteraad van Boskoop heeft op 15 september 2005 het structuurplan Boskoop 2015 vastgesteld met de aansprekende titel "Ondernemend in het groen Vernieuwend in wonen". In dit plan wordt de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Boskoop tot 2015 aangegeven.

In het plan zijn vier speerpunten genoemd voor de ontwikkeling van Boskoop, te weten:

- het versterken van de boomteelt;
- vernieuwend bouwen voor de lokale vraag;
- het koesteren van de karakteristieken van Boskoop;
- het benutten van de strategische ligging.

Om de karakteristieken van Boskoop te behouden zijn de volgende uitgangspunten voor nieuwe stedenbouwkundige plannen opgenomen:

- het behoud van het groene en kleinschalige karakter van Boskoop;
- inpassing van het open water en de slagenverkaveling in de woonwijken;
- doorzichten vanuit de woonwijken op de kwekerijen en
- beheersing van de kosten, die het gevolg zijn van de slappe veenbodem.

Projecten

De visie op de ontwikkeling van Boskoop is vertaald in projecten. Deze projecten zijn opgenomen in een uitvoeringsprogramma. Er is een onderscheid gemaakt tussen actieve ontwikkelingsgebieden en facilitaire ontwikkelingsgebieden. Bij actieve ontwikkelingen ligt het initiatief bij de gemeente. Bij facilitaire ontwikkelingen stimuleert de gemeente derden tot het nemen van initiatief waarna de gemeente vervolgens vanuit haar taakstelling, bevoegdheden en mogelijkheden de ontwikkeling faciliteert en randvoorwaarden stelt.

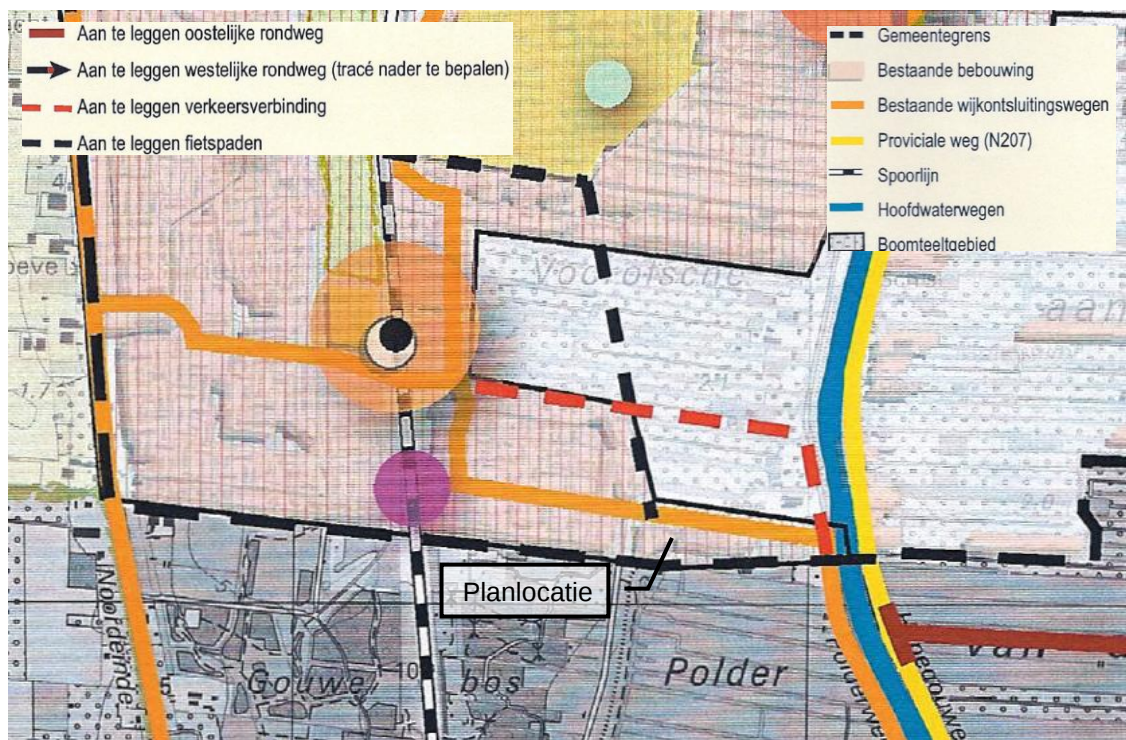
Het aan de noordzijde van de Linnaeusweg gelegen terrein van de GEB en de waterzuivering betreft een actieve herontwikkelingslocatie naar Wonen. Dit project is in het uitvoeringsprogramma onder nummer 12 opgenomen (Groen wonen aan de rand).

Werken

Vanuit de positie van Boskoop als 'Greenport' wordt slechts sporadisch andersoortige bedrijvigheid ontwikkeld. Regionaal zijn er mogelijkheden voor vestiging van bedrijven uit andere sectoren dan de boomteelt. Binnen de gemeentegrenzen van Boskoop wordt geen nieuw bedrijventerrein aangelegd. Op kleine schaal, passend bij Boskoop, is het mogelijk om specifieke bedrijvigheid in te passen in de stedenbouwkundige structuur.

Onderhavige planontwikkeling kan worden beschouwd als een facilitaire ontwikkelingslocatie. Een aanpassing van het bestemmingsplan naar een lichtere vorm van bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 wordt voorgestaan, omdat deze inpasbaar zijn in (toekomstige) woongebieden.

Op de plankaart is de planlocatie aangeduid als 'Bestaande bebouwing' (figuur 4).



Figuur 4: Uittreksel plankaart Structuurplan Boskoop 2015.

Conclusie

Een functiewijziging naar een lichtere vorm van bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 is inpasbaar in de stedenbouwkundige structuur, temeer daar een garagebedrijf op de huidige locatie in milieucategorie 3.1 wordt uitgesloten in de nieuwe situatie. De functiewijziging levert een bijdrage aan de doelstellingen van het Structuurplan, omdat het woon- en leefklimaat met een beperkte detailhandelsfunctie wordt verbeterd. Een wijzigingsbevoegdheid naar Wonen pas eveneens binnen de in de visie opgenomen uitgangspunten.

2.3.2 Duurzaamheid

Het Regionaal Beleidskader Duurzaam Bouwen biedt uitgangspunten voor bestaande en nieuwe woningbouw, gemeentelijke gebouwen, utiliteitsbouw, bedrijventerreinen, stedenbouw en GWW. Aangesloten wordt bij de systematiek van GPR gebouw. Al in het voorlopig ontwerp kan snel met GPR Gebouw een verkenning op verschillende milieuthema's worden uitgevoerd. Duurzaamheid wordt zo meegenomen als een van de aspecten van de totale kwaliteit. Binnen het voorgenoemd beleidskader wordt projectmatig gewerkt aan het halen van de minimumdoelstellingen van 7,2 per thema (milieu, energie, toekomstwaarde, gebruikskwaliteit en gezondheid).

Voor het project is slechts een lichte procedure voorzien, waarin het niet dient te voldoen aan de energieprestatienorm (EPN). Dit kan optreden als de bouwingrepen licht zijn en er eigenlijk niet in de schil wordt ingegrepen. In dit geval geldt ook niet de GPR Gebouw module nieuwbouw, maar de GPR Gebouw module bestaande bouw, met haar eigen set aan beleidsdoelstellingen. Binnen GPR Gebouw module bestaande bouw wordt gewerkt met de eis: twee punten GPR Gebouwscore toename bovenop de nulsituatie voor alle afzonderlijke GPR thema's.

Conclusie

Eventuele nieuwbouw- en verbouwplannen zullen voor zover mogelijk voldoen aan de door de gemeente gestelde beleidsuitgangspunten.

2.4 Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat deze herziening van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid.

Het planinitiatief voldoet aan het geschetste rijksbeleid. Het betreft immers een locatie binnen het stedelijke gebied. Dit sluit aan bij het principe bundeling van verstedelijking.

In de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte is het gebied opgenomen binnen de zogenaamde rode contour. Bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 kan gemengd plaatsvinden met wonen binnen bestaand stedelijk gebied.

Een functiewijziging naar bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 met een hieraan gelieerde detailhandelsfunctie op onderhavige locatie past voorts binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid, zoals dat is vastgelegd in de hiervoor genoemde beleidsdocumenten. De afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn acceptabel, omdat een garagebedrijf in milieucategorie 3.1 niet langer mogelijk wordt gemaakt. Met het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid naar Wonen kan voorts flexibel worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen binnen de planperiode van tien jaar.

3. Planbeschrijving

3.1 Historie³

Boskoop ligt in een voormalig uitgestrekt veenmoeras achter de Hollandse kuststrook met duinen en strandwallen. Het veenmoeras ontstond toen door de stijging van de zeespiegel na het smelten van het landijs van de laatste ijstijd de grondwaterspiegel omhoog kwam. Uit het moerasgebied werd het overvloedige water via veenstromen zoals de Gouwe afgevoerd. Dichtbij de veenstromen is onder invloed van de zee klei afgezet. Belangrijke sporen van vroege bewoning zijn in het Boskoopse grondgebied niet aangetroffen.

De slagenverkaveling in het veenontginningsgebied heeft niet overal dezelfde richting. In het zuidelijk deel van Boskoop heeft de ontginning plaatsgevonden vanaf wegen langs de Gouwe en parallel aan de Gouwe (Noordeinde, Zuidwijk). De kavelrichting is hier oost-west, haaks op de noord-zuid georiënteerde ontginningsassen. In het noordelijk deel van Boskoop vormen oost-west gerichte wegen en waterlopen de ontginningsbasis: Zijde, Reijerskoop, Biezen, Laag Boskoop, Rijnveld. De kavelrichting is hier noord-zuid. Op de koppen van de kavels vestigden zich de boeren en tuinders. Door de smalle kavels zijn de boerderijen in de lengterichting van de kavel gesitueerd en is de kopse kant aan de weg de fraaie voorgevel geworden.

In het kort is de ruimtelijke ontwikkeling in de gemeente Boskoop tussen 1900 en 2000 als volgt. Rond 1900 is het zojuist beschreven ontginnings- en bebouwingsbeeld duidelijk aanwezig. Rond de brug over de Gouwe is een bebouwingsconcentratie ontwikkeld. Deze niet-agrarische bebouwing zet zich in noordelijke richting lintvormig aan weerszijden van de Gouwe door.

3.2 Planbeschrijving

Het plangebied ligt aan de uiterste zuidrand van Boskoop tegen de gemeentegrens van Waddinxveen waar de Vooroofsche Polder ligt. Aan weerszijden van de Linnaeusweg tussen het Wilgenlaantje en de Zuidkade zijn bedrijven gevestigd. De waterzuivering en het voormalige GEB complex aan de Zuidkade zullen plaats maken voor een woningbouwontwikkeling. De bestaande bedrijvenbestemming ten zuiden van de Linnaeusweg blijft vooralsnog gehandhaafd. Een toekomstige functiewijziging naar wonen wordt echter niet uitgesloten. Tegen deze achtergrond is een functiewijziging van het plangebied naar een lichtere vorm van bedrijvigheid niet meer dan een logische stap. De bestaande bedrijfsbebouwing met dienstwoning blijft gehandhaafd. Er zullen alleen interne en enkele kleinere externe verbouwingen plaatsvinden in het voormalige garagebedrijf ten behoeve van de vestiging van een installatiebedrijf met winkel/showroom, welke kleiner is dan 1.000 m². Voorts zullen er gevelaanpassingen worden uitgevoerd. Parkeren van bedrijfsauto's, alsmede de bevoorrading kan plaatsvinden op het eigen voorterrein. De ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied wijzigen niet.



Bedrijfswoning met garagebedrijf.



Voor het garagebedrijf zijn voldoende stallingsmogelijkheden voor (vracht-)auto's.

³ De informatie over de historie uit dit hoofdstuk is afkomstig van het bestemmingsplan "Boskoop-Dorp" van september 2008.



De bedrijfsbebouwing aan de Linnaeusweg 6 gezien vanaf de achterzijde.

Wijzigingsbevoegdheid naar Wonen

Zoals eerder aangehaald wordt er aan de overzijde van de weg een woningbouwontwikkeling voorbereid op het voormalige terrein van de rioolzuivering en het GEB terrein. Een toekomstige functiewijziging naar Wonen van het plangebied zelf moet daarom binnen de planperiode van tien jaar niet worden uitgesloten. Deze functiewijziging zal mede afhankelijk kunnen zijn van de herontwikkelingsmogelijkheden van het naastgelegen bedrijfsterrein. In verband hiermede is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar woondoeleinden voor maximaal 3 woningen. Dit aantal is vanuit stedenbouwkundige overwegingen -gelet op de vorm en grootte van de kavel, zijnde circa 1.100 m²- aanvaardbaar, zodat drie aan de weg georiënteerde woningen kunnen worden gerealiseerd. De bestemmingsregels Wonen van het bestemmingsplan 'Boskoop-Dorp' (het moederplan) zijn hier van overeenkomstige toepassing. In dat geval dient te worden aangetoond dat wet- en regelgeving ten aanzien van geluid, bodem, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, ecologie en archeologie de effectuering van de wijzigingsbevoegdheid niet in de weg staat.

3.3 Verkeer en parkeren

De planlocatie wordt vanaf de huidige uitrit ontsloten vanaf de Linnaeusweg. Deze weg wordt in de nabije toekomst tot de Zuidkade als een 30 km/uur zone ingericht. De weg heeft een functie van wijkontsluiting. Via de Zuidkade zijn de hefbruggen van Waddinxveen en Boskoop bereikbaar. In westelijke richting begeeft men zich door de Snijdelwijk naar de N453 richting Zoetermeer en Leiden.



De Linnaeusweg richting Snijdelwijk en



richting de Zuidkade.

De benodigde parkeerbehoefte voor personenauto's (zowel bedrijfswoning als bezoekers showroom en werknemers) kan volledig plaatsvinden op het voorterrein van het perceel. Stalling van bedrijfswagens kan bovendien in het bestaande pand gebeuren. Ten opzichte van de voormalige situatie treedt derhalve een verbetering op, omdat de parkeerdruk van auto's van het voormalige garagebedrijf (te weten nieuwe auto's, occasions en auto's die ter reparatie worden aangeboden) beduidend afneemt.

4. Milieu en overige aspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieuaspecten die een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht voor zover deze relevant zijn voor een functiewijziging naar bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2.

4.1 Milieu

De te behandelen vermelde thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor de ontwikkeling van de planlocatie zijn milieuzonering, geluid, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

4.1.1 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Tengevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009).

De richtafstanden in *Bedrijven en Milieuzonering* gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven.

Het plangebied bestaat momenteel uit een garagebedrijf met bijbehorende bedrijfswoning. Ten oosten hiervan staan leegstaande bedrijfsopstallen van de voormalige Zuid-Hollandse Glascentrale. Ten zuiden hiervan staat een bedrijfswoning van het Hoogheemraadschap Rijnland ten behoeve van het aldaar gelegen gemeaal "De Omringdijk". Aan de overzijde van de Linnaeusweg staat aan de Jac. P. Thijssestraat de Eben Haëzerschool, een basisschool voor christelijk onderwijs. Richting de Zuidkade is een woningbouwontwikkeling gepland.



De tegenover het plangebied gelegen school.



Links leegstaande bedrijfsbebouwing en rechts een gedeelte van de bedrijfswoning.

Door een functiewijziging van "garagebedrijf" naar bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 worden de toegestane bedrijfsactiviteiten niet beperkt. Andersom geredeneerd wordt het woon- en leefklimaat voor de nabij gelegen woningen en school, alsmede de toekomstige woningbouwontwikkeling ten noorden van de Linnaeusweg, juist verbeterd, omdat bedrijven

in de milieucategorieën 1 en 2 goed inpasbaar zijn in een (toekomstige) woonomgeving.

Op grond van de bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn c.q. worden alleen categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan. Dit betekent dat een aannemers- c.q. installatiebedrijf met een werkplaats van meer dan 1.000 m² ter plaatse niet is c.q. wordt toegestaan. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid naar Wonen dient te worden aangetoond dat wet- en regelgeving ten aanzien van geluid, bodem, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, ecologie en archeologie de effectuering van de wijzigingsbevoegdheid niet in de weg staat.

Conclusie

De planontwikkeling geeft vanuit milieuzonering geen beperkingen voor nabijgelegen milieubelastende activiteiten.

4.1.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk. Ter hoogte van het plangebied begint de 30 km/uur zone van de Linnaeusweg.

De functie van bedrijfsbebouwing valt niet onder de noemer geluidsgevoelige gebouwen, zodat de Wet geluidhinder hierop niet van toepassing is voor wat betreft wegverkeerslawaaï. Evenmin zijn er voor de bedrijfswoning beperkingen vanuit de Wet geluidhinder, omdat deze bestaande functie wordt gecontinueerd. Het leefklimaat wordt voorts niet nadelig beïnvloed. Wanneer gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid naar Wonen zal moeten worden aangetoond dat woningbouw mogelijk is vanuit wegverkeerslawaaï.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder ten gevolge van het wegverkeerslawaaï bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling.

4.1.3 Bodem

In verband met de eigendomsoverdracht is op de locatie is een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd door Hoste Milieutechniek B.V. te Hazerswoude-Dorp om te kunnen nagaan of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Op basis hiervan is gebleken dat er achter het pand een bodemverontreiniging is aangetroffen met minerale olie. In verband hiermede zal op nog een nader onderzoek worden uitgevoerd naar de mate en omvang van de verontreiniging, voordat in de bodem werkzaamheden plaatsvinden. Afhankelijk van de resultaten hiervan zal een saneringsplan worden opgesteld, dat ter goedkeuring wordt aangeboden aan het bevoegde gezag (volstaan kan worden met een zogenaamde BUS-melding). Vanuit milieuhygiënisch oogpunt levert het gebruik van de locatie dan geen beperkingen op voor de gevraagde functiewijziging.

Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit of hetgeen is gesteld in het grondstromenbeleid Midden-Holland.

Conclusie:

Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteit op het onderhavige plangebied. Een nader onderzoek naar de olieverontreiniging dient te worden uitgevoerd in samenloop met andere werkzaamheden in of op de grond. Indien nodig dient dan een bodemsanering te worden uitgevoerd, nadat het bevoegde gezag de BUS-melding heeft goedgekeurd.

4.1.4 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen). De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Van deze grenswaarden mag niet worden afgeweken. De plandrempels zijn vanaf 2011 voor alle stoffen gelijk aan de grenswaarden. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 1: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

Stof	Toetsing norm	Grenswaarden	geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
Fijn stof (PM ₁₀)*	Jaargemiddelde concentratie	48 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 75 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

* Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wet milieubeheer behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL) opgesteld.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Het NSL is een bundeling van alle gebiedsgerichte programma's en alle Rijksmaatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het NSL bevat alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren. Het Rijk coördineert het nationale programma. Het Rijk maakt met provincies en gemeenten afspraken over toetsbare resultaten; in de gebieden moeten de normen voor luchtkwaliteit stap voor stap dichterbij komen. De overheden kunnen op die resultaten worden afgerekend. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriële Regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden waaronder de AMvB en Ministeriële Regeling niet in betekenende mate (afgekort NIBM).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Project is NIBM

De AMvB en Regeling "niet in betekenende mate" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. Deze AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden.

NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven⁴.

Het plan omvat alleen een functiewijziging van een garagebedrijf naar bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. De luchtkwaliteit wordt derhalve niet verslechterd. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid naar Wonen valt door de omvang hiervan (te weten drie woningen) onder de noemer niet in betekenende mate, omdat sprake is van een woningbouwlocatie, die netto niet meer dan 1.500 woningen omvat. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Conclusie

De functiewijziging naar bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 valt onder de noemer “kleine projecten”, zodat voor deze planontwikkeling een luchtonderzoek achterwege kan blijven. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.1.5 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) en het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (BEVB) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Transport over water

Het Rijk werkt aan de invoering van het Basisnet. Met de invoering van het Basisnet beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid. Het definitief ontwerp van het Basisnet Water is reeds aangeboden aan de Tweede Kamer. Hiermee is het gebruik van de risicoatlas niet langer bruikbaar. In het Basisnet Water is de op circa 300 meter van het plangebied gelegen Gouwe als groene vaarweg aangemerkt. Dit betekent dat er geen beperkingen zijn. Evenmin geldt voor groene vaarwegen een plasbrandaandachtsgebied (veiligheidszone) voor kwetsbare bestemmingen. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Transport over spoor

De spoorlijn Alphen aan den Rijn – Gouda ligt op een afstand van ruim 400 meter van het plangebied. Over deze lijn vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

⁴ Bijlage 3B van de Ministeriële Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Stcrt. 2007, 218).

Wegtransport

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen rijksweg of provinciale weg met een route gevaarlijke stoffen. Evenmin is transport van gevaarlijke stoffen over de Linnaeusweg toegestaan, zodat deze planontwikkeling geen belemmering vormt.

Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt vanaf 1 januari 2011 de nieuwe AMvB Buisleidingen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in de AMvB.

Er ligt in de nabijheid van het plangebied ten noorden van de Linnaeusweg een hoge druk aardgasleiding van de Gasunie van 4 inch en een bedrijfsdruk van 40 bar (transportroute deel W-517-04-KR-002). Deze gasleiding heeft een PR contour van 0 meter (zie figuur 5).

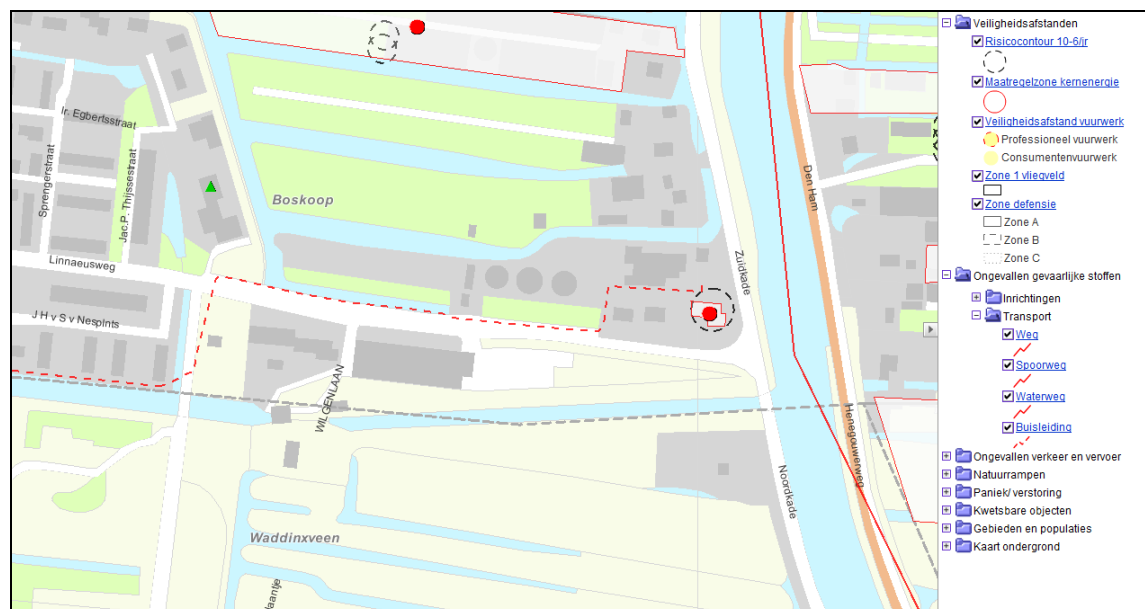
In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan Boskoop Dorp is er door de Gasunie een risicoberekening gemaakt voor deze leiding, waarbij rekening is gehouden met de bestaande functies (aanwezige woningen en andere gebouwen en voorzieningen). Op basis van deze berekening is geconcludeerd dat het groepsrisico, zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie, de oriëntatiewaarde nergens overschrijdt⁵. De functiewijziging brengt geen wijzigingen met zich mee voor het groepsrisico, zodat er voor wat betreft het transport door buisleidingen geen beperkingen zijn voor de ontwikkeling.

Inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

Risicokaart Zuid-Holland

De risicokaart Zuid-Holland geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de risicokaart zijn in de omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten vermeld (figuur 5).



Figuur 5: Uitsnede risicokaart Zuid-Holland.

Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zal een nadere beoordeling Externe Veiligheid plaatsvinden.

⁵ Notitie Gasleiding Boskoop van 24 juni 2008.

Conclusie

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat de norm voor het PR bij realisatie van dit plan niet wordt overschreden en derhalve geen beperkingen oplegt. Evenmin vormt het GR een belemmering voor deze planontwikkeling.

4.2 Watertoets

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in onder meer de toelichting bij een bestemmingsplan. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KWR) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

De nota "*Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw*" is uitgegeven door het (voormalige) Ministerie van Verkeer en Waterstaat. Deze nota heeft als doelstelling een ander waterbeleid te realiseren, aangezien het huidige watersysteem voor de toekomst niet op orde is. Aanleiding voor dit rapport is de situatie in de jaren negentig wanneer verschillende delen van Nederland regelmatig overlast van water hebben. Dit deed maatschappelijk en politiek de vraag rijzen of Nederland wel zijn waterhuishouding op orde had voor de 21^e eeuw. Door anders om te gaan met water moet er geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag.

Water zal, meer dan het nu het geval is, sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en grondgebruik in Nederland. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast voortaan expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. Dit geldt voor alle fasen van de planontwikkeling.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten zich geconformeerd om het beleid van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) en de KRW uit te voeren. Het NBW houdt simpel gezegd in dat de watersystemen in 2015 op orde moeten zijn wat betreft waterkwantiteit (WB21), waterkwaliteit en ecologie (KRW) en tot 2050 op orde gehouden moeten worden.

Provincie

Op provinciaal niveau heeft de provincie Zuid-Holland het beleid uit de Vierde Nota waterhuishouding vertaald in het Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004. Hierbij wordt aangegeven dat bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in Zuid-Holland meer rekening moet worden gehouden met de consequenties van klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling voor het waterbeheer. Bij keuzen ten aanzien van het waterbeheer en ruimtelijke ontwikkelingen moet gezocht worden naar duurzame, flexibele en veerkrachtige oplossingen. Als opvolger is het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010 vastgesteld. In dit plan is het provinciale beleid voor milieu en water, en ook voor natuur en landschap geïntegreerd. Rekening is gehouden met het beleid vanuit de KRW en het NBW. De provincie wil met het beleidsplan een leef- en investeringsklimaat realiseren dat gezond, groen en veilig is. Een duurzame ontwikkeling van stedelijk en landelijk gebied wordt voorgestaan door het toepassen van de lagenbenadering. Het beleidsplan bevat de randvoorwaarden vanuit onder meer de ruimtelijke wateropgave en aspecten van veiligheid (risico's van wateroverlast en overstroming).

Gemeente

Het gemeentelijke beleid is vastgelegd in het Waterplan Boskoop en Waddinxveen (februari 2010). Dit Waterplan is een gezamenlijk plan van de gemeenten Waddinxveen en Boskoop, het hoogheemraadschap van Rijnland en het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Deze partijen hebben het Waterplan opgesteld om knelpunten in het watersysteem aan te pakken en kansen op verbeteringen te benutten. Een opgave voor het Waterplan is te voorzien in de lokale implementatie van het nieuwe waterbeleid (Kaderrichtlijn Water, Nationaal Bestuursakkoord Water). Ook willen de gemeenten en de hoogheemraadschappen met het Waterplan zorgen voor een optimale, gezamenlijke aanpak van de wateropgaven. De verwachting is dat hierdoor kostenefficiënter kan worden gewerkt. Het waterplan focust op de maatregelen in het bebouwde gebied.

Beleid hoogheemraadschap Rijnland

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouw mogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de watertoets uit. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Voorkeursvolgorde voor Afvalwater

Overeenkomstig het rijksbeleid (de *voorkeursvolgorde* uit Wm art 29a en de doelmatigheidsdoelstelling uit het bestuursakkoord waterketen 2007) geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De *voorkeursvolgorde* voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een inrichting als bedoeld in artikel 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
- f. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht en
- g. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d dat naar een inrichting als bedoeld in artikel 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren wordt getransporteerd.

De gemeente kan gebruik maken van deze *voorkeursvolgorde* bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze *voorkeursvolgorde* is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de behandeling van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen een en ander vooruitlopend op de definitieve invoering van het Besluit lozingen buiten inrichtingen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan brongerichte maatregelen. Het argument daarbij is dat vanuit een wijder milieuperspectief preventie de voorkeur heeft boven 'end-of-pipe' maatregelen.

Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen. Door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- juridische verankering van de particuliere verantwoordelijkheden (vergunningverlening);
- handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen (bijvoorbeeld middels controleputjes op de erfgrens);
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- aangepaste gladheidbestrijding;
- het voorkomen van afstroming van hondenuitwerpselen;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

Waterbeheerplan 2010-2015

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Het volledige Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is raadpleegbaar op de website van het hoogheemraadschap.

Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem.

De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website van het hoogheemraadschap.

Beschrijving waterkwantiteit

Ten noorden van het plangebied ligt het uitstroomkanaal "De Omringdijk" op de grens van de gemeenten Boskoop en Waddinxveen. De Omringdijk, een regionale waterkering, is een kanaal van het gemaal "De Omringdijk" dat het water uit polder De Noordplas naar de Gouwe maalt. Het kanaal is ruim 300 m lang en heeft aan de kant van de Gouwe een uitstroomconstructie. De deuren kunnen in geval van een calamiteit gesloten worden.



Het uitstroomkanaal met rechts de Zuid-Hollandse glascentrale.



Het gemaal "De Omringdijk". Het plangebied ligt links hiervan.

Het plangebied zelf is grotendeels verhard met bebouwing en bestrating. Een klein gedeelte bij de bedrijfswoning is als erf in gebruik. Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap dient tenminste 10% water te worden gecompenseerd, wanneer meer verhard oppervlak wordt aangelegd. Het verhard oppervlak blijft hetzelfde, omdat de bestaande bebouwing wordt gehandhaafd. Mitsdien is het graven van vervangend water niet nodig.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

4.3 Archeologie

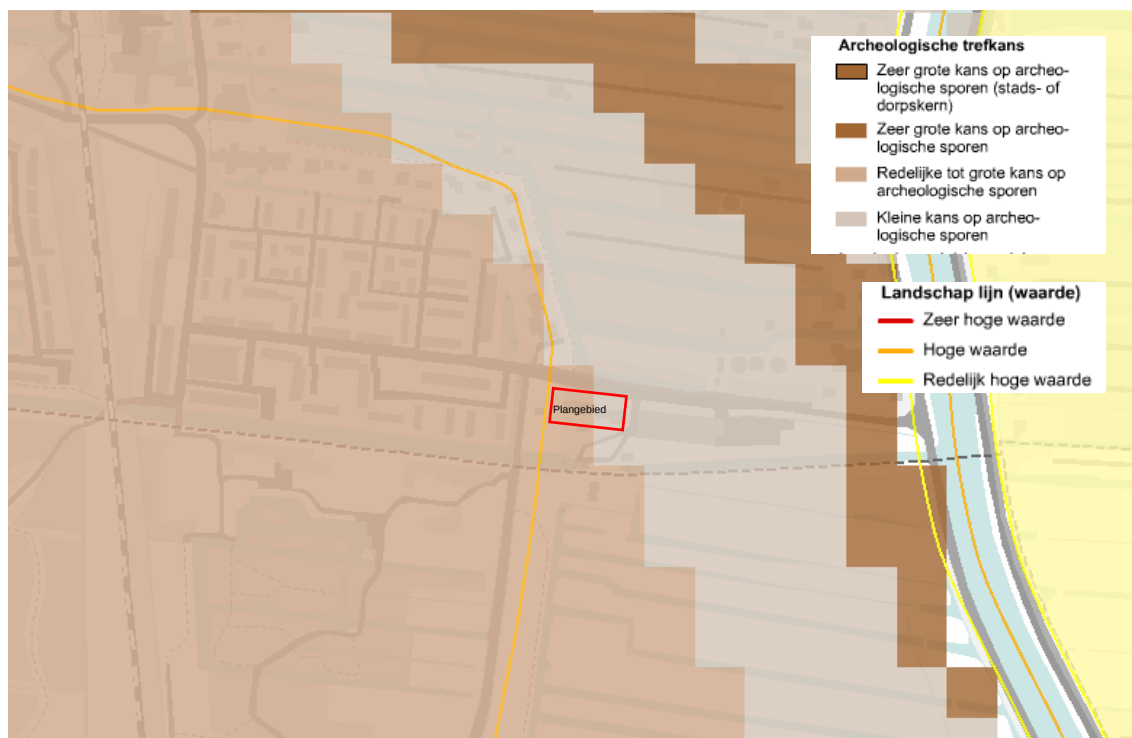
In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. Door artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet 1988 worden gemeenten thans verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Krimpenerwaard en Gouwestreek (provincie Zuid-Holland, 2007) is het gebied niet specifiek aangeduid. Er is onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans. De plankaart (zie figuur 6) laat zien dat de planlocatie is gelegen op een grensgebied tussen een lage en een middelhoge trefkans op archeologische sporen. Een onderzoek naar archeologie achterwege kan evenwel achterwege worden gelaten, omdat de bestaande bebouwing wordt gehandhaafd en er niet in de grond wordt geroerd. Een archeologisch onderzoek zal pas worden verlangd, wanneer bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid roering van de grond plaatsvindt.



Figuur 6: Kaart gecombineerde waarden provincie Zuid-Holland.

Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische en archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

4.4 Landschap

Het plangebied is gelegen in het nationale landschap Het Groene Hart. In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Krimpenerwaard en Gouwestreek van de provincie Zuid-Holland (2007) is het plangebied niet specifiek aangeduid. Ten zuiden van de Omringdijk ligt de Voorofsche Polder. Het Wilgenlaantje heeft hier een hoge waarde (zie figuur 6). Het perceel zelf maakt onderdeel uit van een (bebouwings)lint langs de Linnaeusweg. De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd, zodat er geen sprake is van aantasting van de landschappelijke uitgangspunten.

Conclusie

De landschappelijke waarden worden niet aangetast, zodat er uit dien hoofde geen beperkingen worden gesteld aan onderhavige planontwikkeling.

4.5 Natuurwaarden/ Flora en fauna

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) in werking getreden. De Nbw 1998 biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

De zuidelijk gelegen Voorofsche Polder is een natuurgebied aan de westzijde van de Gouwe. Dit gebied wordt beheerd door het Zuid-Hollands Landschap. Deze polder is een relatief rijk weidevogelgebied. Het vormt een waardevolle schakel tussen de weidevogelpopulaties in Reeuwijk en de Zuidplaspolder. De polder is verder belangrijk voor wintergasten. Dit gebied is echter niet aangewezen als een speciale beschermingszones in het kader van de Vogelrichtlijn. Bovendien ligt het plangebied ten noorden van het uitstroomkanaal. Ten zuiden deze vaart begint het vogelrijke poldergebied, zodat uit dien hoofde geen beperkingen worden opgelegd aan de functiewijziging.



De Voorofsche Polder. Achter het gemaal "De Omringdijk" (wit gebouw) ligt het plangebied. Rechts is de bebouwing van de Zuid-Hollandse Glascentrale duidelijk waarneembaar.

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de bouw van woningen, geldt de volgende vrijstellingsregeling:

1. een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
2. een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. De voorwaarden verbonden

aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Bij (nieuwbouw)plannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. Het plangebied ligt ten noorden van de Voorofsche Polder. Het gebied grenst niet aan een Vogel- of Habitatrichtlijngebied. De bebouwing wordt in stand gehouden, zodat een natuurtoets achterwege is gelaten in het kader van de Flora- en Faunawet. Een natuurtoets zal in het kader van de wijzigingsbevoegdheid worden gevraagd, wanneer de bestaande bebouwing wordt gesloopt en nieuwbouw zal plaatsvinden.

De Flora- en faunawet bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. Wanneer er toch beschermde soorten tijdens verbouwingswerkzaamheden worden gevonden, dan zal hiervoor tijdig ontheffing worden aangevraagd.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling.

4.6 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

4.6.1 Kabels en leidingen

In het plangebied ligt naast de gebruikelijke kabels en leidingen voor huisaansluitingen van gas, water, elektra, kabel/telefoon en openbare verlichting een hoofdriool. Deze leiding is als dubbelbestemming op de plankaart aangeduid.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven. Gekozen is voor een gedetailleerd bestemmingsplan.

5.3 Planregels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

5.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de regels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

5.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval specifieke gebruiksregels. Bij de indeling van de artikelen in hoofdstuk 2 is een vaste volgorde aangehouden.

Bestemmingsomschrijving

In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd.

Bouwregels

In de bouwregels zijn de regels opgenomen ten aanzien van de toegelaten bebouwing. Dit lid bevat regels omtrent toegestane bouwwerken die als "recht" kunnen worden opgericht. De gebouwen dienen te worden geplaatst binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken. Voor de bestemmingen zijn regels opgenomen voor de goothoogte, hoogte en /of dakhelling. Bij het bepalen van de maatvoeringen is uitgegaan van de gewenste planologische situatie.

Artikel 3 Bedrijf

De op de verbeelding voor 'Bedrijf' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken

toegestaan: hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. In de regels zijn onder meer de toegestane goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen vastgelegd. Met betrekking tot de situering van de hoofdgebouwen zijn op de verbeelding bebouwingsvlakken ingetekend, waarin de hoofdgebouwen gesitueerd dienen te worden. De bestaande woning is als bedrijfswoning opgenomen.

Artikel 4 Leiding - Riool

Deze dubbelbestemming regelt de in het plangebied aanwezige hoofdriolen. De bepalingen ten aanzien van gebruik en bouwmogelijkheden in de strook aan weerszijden van de leiding zijn opgenomen ten behoeve van de bescherming van het betreffende riool.

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming regelt de in het plangebied aanwezige waterkering. Met een afwijking kan gebouwd worden ten dienste van de onderliggende bestemmingen.

5.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Artikel 6 Antidubbeltelbepaling

Het artikel 'Antidubbeltelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Artikel 7 Algemene bouwregels

De gemeentelijke bouwverordening moet buiten toepassing gelaten worden, behalve met betrekking tot de in het artikel opgesomde onderwerpen. In deze bepaling is voorts een zogenaamde afwijkingsregeling opgenomen voor bestaande afmetingen, afstanden en percentages.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door burgemeester en wethouders te verlenen afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de regels, worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

Aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen. Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen.

Artikel 10 Wijzigingsbevoegdheid

Deze bevoegdheid heeft betrekking op het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen. Daarnaast is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om drie woningen te realiseren, nadat de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. De algemene haalbaarheidsregels zijn hiervoor van toepassing.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 11 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

Artikel 12 Slotbepaling

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd, te weten het te weten het bestemmingsplan "Linnaeusweg 6". Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

5.4 Handhaving bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft alleen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. **Voldoende kenbaarheid van het plan.**
Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.
2. **Voldoende draagvlak voor beleid en regeling in het plan.**
De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
3. **Realistische en inzichtelijke regeling.**
Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.
4. **Actief handhavingsbeleid.**
Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten exploitatieovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan zal overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen inbrengen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

6.3 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende personen en/of instanties:

1. Provincie Zuid-Holland, directie Ruimte en Mobiliteit;
2. Ministerie van Infrastructuur en Milieu; VROM inspectie;
3. Hoogheemraadschap van Rijnland;
4. Gasunie.

De instanties als genoemd onder 1 en 2 hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De instanties als genoemd onder 3 en 4 hebben niet gereageerd.